

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-trois, le quinze septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Vaujany, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yves GENEVOIS, Maire.

Nombre de conseillers : en exercice 11
 présents 6
 votants 9

Présents : Yves GENEVOIS, Mariane MICHEL, Brigitte ARNAUD, Bruno AVEQUE, Jacques JOUANS et Valérie MARTINET

Absents : Michel VACCON, Jean-Luc BASSET, Eric DOURNON, Elvina SAVIOUX et Nadine VERNEY

Pouvoir : Jean-Luc BASSET à Mariane MICHEL, Eric DOURNON à Yves GENEVOIS et Elvina SAVIOUX à Jacques JOUANS

Secrétaire de séance : Jacques JOUANS

**Objet : Modalités d'exploitation après travaux de rénovation et de requalification de la résidence Les Hauts de la Drayre
Choix du futur exploitant / entrée en négociation privilégiée**

Par une délibération en date du 7 octobre 2022, le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, de lancer une consultation visant la recherche d'un groupement de maîtrise d'œuvre pour la rénovation et la requalification des Hauts de la Drayre.

Par une délibération en date du 10 mars 2023, le Conseil municipal a décidé, également à l'unanimité :

- d'arrêter le programme de requalification de la résidence Les Hauts de la Drayre de la façon suivante :

- o Affectation des bâtiments A, B et C des Hauts de la Drayre à un usage de Résidence de Tourisme, pouvant intégrer une dimension de modularité favorisant la diversification touristique (accueil de courts séjours, ouverture sur les ailes de saison et en intersaisons, accueil de publics divers : public familial, tourisme d'affaires, sportifs...)
 - o Affectation du bâtiment Rif Fontan à un usage de services associés au pôle d'hébergements touristiques Hauts de la Drayre – Dôme des Rousses permettant d'assurer leur classement 4*
- d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre de ce projet à un groupement piloté par le cabinet d'architecte grenoblois Arcane.

Au cours des derniers mois, quatre réunions – ouvertes à l'ensemble des membres du Conseil municipal - se sont tenues avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour avancer sur l'élaboration et la définition de ce projet de rénovation et de requalification. L'avant-projet sommaire a été validé le 4 juillet 2023 ; les équipes de maîtrise d'œuvre travaillent actuellement à l'élaboration de l'avant-projet définitif (APD) qui devra être achevé courant octobre 2023 pour permettre ensuite le dépôt des dossiers de permis de construire et la préparation du dossier de consultation des entreprises de travaux. Le respect de ce calendrier est nécessaire pour viser un début de chantier au printemps 2024 et une livraison pour l'hiver 2025-2026.

Au cours des échanges avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, il est apparu indispensable que le futur exploitant de la résidence de tourisme Les Hauts de la Drayre puisse être associé aux réflexions au moment de la phase APD. Cette phase sera en effet celle des derniers arbitrages et des choix définitifs d'aménagement.

A l'occasion de la séance du Conseil municipal du 9 juin 2023, les membres du Conseil municipal ont donc décidé de publier un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation et la gestion, après travaux de rénovation, de la Résidence Les Hauts de la Drayre.

A l'appui de cette décision, les membres du Conseil municipal ont pris connaissance et validé les termes de l'appel à manifestation d'intérêt et du cahier des charges. Ces documents sont présentés en annexe à la présente délibération.

Le cahier des charges à destination des candidats précisait notamment les éléments attendus dans le cadre des offres :

- *Proposition d'un projet de contrat devant impérativement permettre à la commune de conserver la propriété du fonds de commerce du site à exploiter.*
- *Proposition d'une durée de contrat prévoyant une période initiale puis des périodes de renouvellement ainsi que les conditions de ces renouvellements.*
- *Détail de l'amplitude des périodes d'ouverture du site en distinguant les ouvertures pendant les saisons touristiques et hors vacances scolaires permettant d'assurer une offre d'hébergements touristiques sur deux grandes saisons élargies (saison blanche / saison verte) comme de renforcer la station comme destination pour les séminaires et les groupes sportifs.*
- *Détail et répartition des obligations de la commune et du partenaire.*
- *Détail et répartition de l'entretien des biens mobiliers et immobiliers entre commune et partenaire.*
- *Montant de la Redevance annuelle versée à la commune.*
- *Modalités d'indexation et de règlement de cette redevance.*

Conformément aux échanges intervenus lors de la séance du Conseil municipal du 9 juin 2023, cet appel à manifestation d'intérêt a été publié sur les sites internet liés à la commande et aux marchés publics et dans quatre revues : L'Industrie hôtelière, Espaces Tourisme et Loisirs, L'Hôtellerie Restauration et Montagne Leaders.

Conformément à ces mêmes échanges, le cahier des charges de la consultation a également été adressé directement aux opérateurs suivants : Alpine résidences, Chalets des neiges, CGH Résidences, Groupe Les Balcons, Lagrange vacances, Les Etincelles, MGM résidences, Résidences Montagnette, Sowell et Vacancéole.

Ce sujet a de nouveau été évoqué à l'occasion du Conseil municipal du 7 juillet 2023. Un premier compte rendu des retours des opérateurs contactés a alors été fait à destination des membres du Conseil municipal. Cette présentation est également jointe en annexe de la présente délibération.

Les échanges ont alors porté sur les retours de certains exploitants exprimant des réticences à répondre ou à s'engager du fait de la volonté de la commune de conserver la maîtrise des murs et du fonds du commerce.

En réaction à ces informations, le débat entre les membres du Conseil municipal a permis de rappeler que ce sujet de la maîtrise communale de la résidence était reconnu comme un atout et une force pour la station comme pour la destination.

En conclusion de ce débat et de ces échanges, les membres du Conseil municipal ont réaffirmé le maintien de la maîtrise par la commune des murs et du fonds de commerce comme constituant une condition non négociable.

Comme cela était proposé dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, trois acteurs de l'hébergement touristique ont demandé à pouvoir visiter la station et la résidence actuelle : les groupes

Sowell, Lagrange vacances et Pierre & Vacances. Ces visites ont été organisées au cours du mois de juillet afin de permettre aux candidats de finaliser leurs dossiers d'offre.

A l'échéance donnée par la commune, cinq candidats ont déposé un dossier d'offre : les groupes Sowell, Lagrange vacances, Vacancéole, Pierre & Vacances et Travelmania.

Après analyse de ces offres, quatre candidats ont été retenus. Les groupes Sowell, Lagrange vacances, Vacancéole et Pierre & Vacances.

La candidature du groupe Travelmania a été jugée trop éloignée des attentes de la commune, notamment au regard de l'expérience limitée de ce groupe en matière de gestion de résidence de tourisme.

Les quatre candidats retenus ont ensuite été reçus et auditionnés par des délégations d'élus du Conseil municipal :

- Le groupe Lagrange Vacances le 11 août
- Le groupe Sowell le 22 août
- Le groupe Vacancéole le 24 août
- Le groupe Pierre & Vacances le 24 août

A l'issue de ces auditions, des questions et demandes de précisions complémentaires leur ont été adressées permettant de composer une proposition définitive.

Après analyse de ces offres définitives des candidats reçues le 8 septembre 2023, le Conseil municipal considère que les offres déposées par les groupes Vacancéole, Lagrange et Pierre et Vacances sont celles qui s'approchent le plus des attentes de la commune.

Ces offres - qui proviennent toutes de groupes disposant d'une grande expérience de gestion de résidence de tourisme 4* en station de montagne - présentent en effet les atouts suivants :

- La clientèle cible proposée est de nature familiale avec une part sensible de clientèle d'origine étrangère, ce qui correspond aux attentes de la station et à l'image de notre destination ;
- Les grilles tarifaires proposées sont cohérentes avec l'objectif de réalisation d'une résidence 4* comme avec les tarifs existants dans la station et dans les stations du Domaine de l'Alpe d'Huez ;
- La demande de la commune d'une ouverture de la résidence qui dépasse les seules périodes touristiques classiques est prise en compte. Les offres de ces trois candidats intègrent sur les périodes d'ailes de saison tout particulièrement entre la saison d'hiver et la saison d'été
- Ces trois offres intègrent une proposition de contrat de type location gérance conformément aux attentes de la commune
- Ces trois candidats émettent le souhait d'un engagement dans la durée, pour une période d'au moins neuf ans, ce qui correspond là aussi à l'attente de la commune
- Les propositions de rémunération (sous forme de loyer ou de redevance) sont en première approche cohérentes au regard de l'investissement de la commune

Comparativement, l'offre du candidat Sowell apporte moins de garanties. Elle présente notamment des éléments trop éloignés des attentes de la commune s'agissant de l'équilibre économique et financier du contrat.

Il est donc proposé d'entrer en négociation privilégiée avec les groupes Vacancéole, Lagrange et Pierre et Vacances. Les offres de ces trois groupes méritent en effet une analyse plus approfondie et des clarifications dans trois domaines : nature de la clientèle, grille tarifaire et équilibre économique et financier des contrats.

Le travail d'analyse et d'échanges avec les candidats se poursuivra dans les prochains mois. D'ici là, des échanges seront également organisés entre ces candidats et l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la rénovation des Hauts de la Drayre afin de préciser et de finaliser le programme de travaux.

Monsieur le Maire demande au Conseil municipal de bien vouloir se prononcer et propose d'adopter la délibération suivante.

Le Conseil Municipal ;
Après en avoir délibéré à la majorité,

- DECIDE d'entrer en négociation privilégiée avec les groupes Vacancéole, Lagrange et Pierre et Vacances
- DECIDE de créer une commission ad hoc chargée de participer à cette phase de négociation privilégié

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.
Certifié exécutoire.
Transmis en Préfecture le

Le Maire

Yves GÉNEVOIS

